

Review of law sciences

Volume 2

Article 11

9-28-2018

Innovative solutions in the field of the Institute of property rights and other real rights – the key to the liberalization of the economy

D. Karahodjaeva

Tashkent state university of law, Tashkent, 100047, Uzbekistan, tsulscience@tsul.uz

Follow this and additional works at: https://uzjournals.edu.uz/rev_law



Part of the [Business Organizations Law Commons](#)

Recommended Citation

Karahodjaeva, D. (2018) "Innovative solutions in the field of the Institute of property rights and other real rights – the key to the liberalization of the economy," *Review of law sciences*: Vol. 2 , Article 11.

Available at: https://uzjournals.edu.uz/rev_law/vol2/iss3/11

This Article is brought to you for free and open access by 2030 Uzbekistan Research Online. It has been accepted for inclusion in Review of law sciences by an authorized editor of 2030 Uzbekistan Research Online. For more information, please contact brownman91@mail.ru.



INNOVATIVE SOLUTIONS IN THE FIELD OF THE INSTITUTE OF PROPERTY RIGHTS AND OTHER REAL RIGHTS – THE KEY TO THE LIBERALIZATION OF THE ECONOMY

D.KARAKHODJAEVA^a

Tashkent state University of law, Tashkent, 100047, Uzbekistan

ИННОВАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ В СФЕРЕ ИНСТИТУТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ - ЗАЛОГ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЛИБЕРАЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИКИ

Д.КАРАХОДЖАЕВА^a

Ташкентский государственный юридический университет, Ташкент, 100047,
Узбекистан

Аннотация: в данной статье раскрываются представления о существе и значении права собственности и других вещных прав в современном правовом порядке рыночного типа в условиях развития и либерализации экономики; перечень вещных прав, являющихся новеллами для отечественного гражданского законодательства, которые должны найти свое законодательное закрепление; инновационные решения в данной сфере.

Ключевые слова: право собственности, другие вещные права, сервитут, usufruct, superficies, ипотека, право частной собственности на землю, гражданское законодательство.

Аннотация: мазкур мақолада мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқларнинг бозор иқтисодиётидаги ҳозирги ҳуқуқий ўрни, иқтисодиётни ривожлантириши ва либераллаштириши жараёнидаги мазмун-моҳияти; фуқаролик қончилигида ўз ифодасини топиши лозим бўлган ашёвий ҳуқуқларнинг янгича турлари, ушбу соҳадаги инновацион ҳолат ва ечимлар ёритиб берилган.

Калим сўзлар: мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, сервитут, узуфрукт, суперфиция, ипотека, ерга бўлган хусусий мулк, фуқаролик қончилиги.

Abstract: This article discloses the views on the essence and significance of property rights and other real rights in the contemporary legal order of a market type in the conditions of development and liberalization of the economy; list of real rights, which are new for the domestic civil legislation and are to find their legislative solution; innovative solutions in this field.

Keywords: property rights and other real rights, servitude, usufruct, superficies, mortgages, private ownership of land, civil legislation.

Вещные права были и остаются одной из основополагающих категорий цивилистики. Традиционно четкость, стабильность и предсказуемость вещных прав рассматриваются в качестве важнейших факторов экономического роста и напрямую определяют эффективность развития страны. Эти права являются фундаментальными для любого субъекта гражданского права, а не только для инвесторов, в контексте защиты интересов которых эту тему в последние годы необходимо развивать. Будучи одновременно предпосылкой и результатом любой экономической деятельности, право собственности и другие вещные права гарантируют успех этой деятельности, так как без эффективной защиты данных прав любая хозяйственная, а более широко – любая социальная деятельность лишается смысла. Иными словами весь имущественный оборот базируется, так или иначе, на институте вещных прав.

Доктринальные представления о вещных правах прошли длительный эволюционный путь от юридического натурализма (отношения лица к вещи) до современного понимания природы любого правоотношения, как отношения между людьми. Понимание того, что любое правоотношение всегда есть отношение между людьми, не только продемонстрировала крайнюю условность термина «вещное право», но и заставило задаться вопросом о дальнейшем развитии нормотворчества в сфере базовой категории с учетом происходящих в современном обществе инновационных преобразований.

Действующее гражданское законодательство Республики Узбекистан закрепляет социально-экономические особенности института права собственности, установившиеся в нашем обществе, обеспечивает участников торгового оборота защитой, имеющихся у них вещных прав. Однако современные условия и изменения, происходящие в социуме, указывают на отдельные несовершенства и призывают приложить усилия для устранения недостатков, продолжая реформирование гражданского законодательства. Решение во многом зависит от ясного представления о существе и значении вещных прав в современном правовом порядке рыночного типа, в условиях развития и либерализации экономики.

За более чем 20-летний период действия Гражданского кодекса Республики Узбекистан произошли значительные изменения в экономических отношениях, т.е. сформировался класс собственников, рынок недвижимости, появились крупные и средние предприниматели, и сама жизнь требует создания новых правовых конструкций. Несмотря на довольно долгий срок существования правового поля рассматриваемого института, в настоящее время имеются упущения в регуляции, как базовых аспектов, так частных и нововведений, которые возникли в связи с развитием данных общественных отношений в последние десятилетия. Так, если обратиться к азам, то, несмотря на значимость рассматриваемой категории вещных прав, ее прямое легальное определение, как в отечественном Гражданском кодексе, так и в большинстве зарубежных стран, отсутствует.

Что касается перечня вещных прав, закрепленного законодателем в ст.165 ГК Республики Узбекистан, то видится неоднозначным исчерпывающий характер этого списка, поскольку законодатель позволяет применение формулировок «в частности», а также в содержании самого раздела 2 ГК Республики Узбекистан, помимо указанной статьи, имеются и другие отсылки к иным вещным правам.

Представляется, что такой прием законодательной техники является упущением и требует доработки. При регламентации вещных прав должна быть создана система, которая носит замкнутый характер и является более логически выстроенной. Именно такой подход позволит избежать разночтений в толковании правовой природы рассматриваемых прав. Стоит отметить, что законодательство европейских стран, в частности, в германском, австрийском, швейцарском праве к принципам вещного права относят: принцип закрытого перечня, что предполагает отражение в Гражданском кодексе определение вещного права и закрепление общих для всех, вещных правил, отражающих признаки (свойства) вещного права. В действующем гражданском законодательстве признаки и система вещных прав нормативно не определены. Можно сказать, что гражданско-правовое регулирование вещных прав носит неупорядоченный и разрозненный характер. Изолированные друг от друга нормы посвящены отдельным аспектам права собственности и иных вещных прав.

Все это свидетельствует о том, что настало время для переосмысления на законодательном уровне рассматриваемого института вещных прав с учетом современных инновационных веяний и потребностей экономики. Важно создание полноценной системы вещных прав, отвечающей потребностям участников гражданского оборота, отразить на уровне кодифицированного акта формулировки базовых положений вещного права. Закрепление в Гражданском кодексе понятия вещного права, а также правил отражающих признаки вещных прав, позволит национальному законодателю создать правовой порядок иного уровня, представляющий собой результат обобщения теоретико-правовых положений о вещном праве, а также правоприменительной практики.

Учитывая изменения в рыночной сфере, а также динамику развития инвестиционной привлекательности нашей страны в последние годы, нельзя не затронуть такой аспект как институт права собственности на землю. Реформы, происходящие в стране, направлены на привлечение технологий, развитие инноваций, освоение капиталов. Однако, важно понимать, что зачастую при реализации крупных проектов важен не только операционный доход, но и капитализация бизнеса, которая полноценно невозможна без привязки недвижимости к земельному участку. Рыночная экономика неизбежно рано или поздно поставит вопрос о рассмотрении земельных участков в качестве основного вида недвижимости. Очевидно, что с

момента изначально принятой позиции законодателя, не допускающей частной собственности на землю, прошло много лет. Думается, что перед нами не стоит задача выяснить и сформировать мнение о том, насколько оправдана конструкция частной собственности на землю в реалиях современного Узбекистана, однако полагаем уместным как минимум переосмыслить, изучить зарубежный опыт и рассмотреть возможность частичного применения позитивных решений из опыта зарубежных стран. Более того, за весь период развития независимого Узбекистан отдельные шаги в этом направлении были сделаны. Так, в 2006 году была предпринята попытка провести второй этап приватизации, а также принят Указ Президента от 24.07.2006 года №УП-3780 «О приватизации земельных участков, занятых зданиями и сооружениями юридических лиц и граждан», в котором планировалось предоставить право собственности на участки, занятые зданиями, сооружениями и объектами производственной инфраструктуры, а также индивидуальными домами граждан.

Еще ранее проводилась приватизация объектов торговли и сферы услуг вместе с земельными участками, на которых они размещены. Это проводилось в соответствии с действующим ранее Законом «О земле» (утратившим в последующем силу) и постановлением Кабинета Министров от 11.04.1995 года №126 «О порядке реализации в частную собственность объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены, и земельных участков в пожизненное наследуемое владение». В результате, в принятом позднее Земельном кодексе (ст.18) отразили право собственности на земельные участки за юридическими и физическими лицами, участвовавшими в этой приватизации.

Согласно Указа Президента Республики Узбекистан «О мерах по кардинальному улучшению инвестиционного климата в Республике Узбекистан» №УП-5495 от 1 августа 2018 года был реализован ряд мер, направленных на либерализацию экономики и обеспечение защиты имущественных прав как отечественных, так и зарубежных инвесторов. Так, вводятся новые механизмы по предоставлению земельных участков: а) долгосрочная аренда участка сроком до 50 лет для несельскохозяйственной деятельности, б) реализация права постоянного владения участка для строительства объектов недвижимости). Также в обеспечение положений данного Указа планируется разработка и принятие порядка предоставления в аренду земельных участков, а также внедрение права частной собственности на земельные участки с выработкой правовых механизмов введения их в гражданский оборот. Согласно Указу снос жилых, производственных помещений, иных строений и сооружений, принадлежащих физическим и юридическим лицам, при изъятии земельных участков разрешается после полного возмещения рыночной стоимости недвижимого имущества и убытков, причиненных собственникам в связи с таким изъятием.

В качестве актуального примера также можно привести ситуацию с реформами в сфере туризма, инвесторами в гостиничной сфере, где сейчас правительством рассматривается вопрос о возможной льготе предоставления земельного участка, на котором располагается гостиничный комплекс в частную собственность.

Применяемые до сегодняшнего дня договорные конструкции использования земельных участков не соответствуют современным реалиям. Возможно, применение конструкции вещного права застройки, вместо договора аренды, имеет явные экономические преимущества, поскольку оно может выступать предметом залога, что открывает возможности для банковского кредитования строительства соответствующего объекта. В свою очередь длительный срок такого института, как право застройки, допускает снос старого здания и возведение нового с учетом быстрого развития строительных и иных технологий. Применение системы вещных прав в подобных аспектах участниками гражданского оборота именно на уровне вещного права, которое имеет более стабильный и защищенный режим регулирования пользования чужим имуществом, крайне необходимо в сфере землепользования. Отсутствие должной последовательности в гражданско-правовом оформлении развивающейся рыночной ситуации способствует сохранению ее «полурыночного», переходного правового порядка. Ситуацию осложняет определенная конкуренция норм Гражданского и Земельного кодексов. Синхронизация их норм является чрезвычайно важной мерой, равно как и в иных актах, регулирующих регистрацию прав на недвижимость.

В настоящее время путь инновационного развития экономики, определенный и избранный Президентом страны, свидетельствует о возможности нахождения путей для постепенной гармонизации права Узбекистана современным доктринам регулирования вещных отношений, принятых в развитых странах. Так, имеются предпосылки того, что сначала отечественная цивилистическая доктрина, а затем и законодатель утвердятся в необходимости и важности расширения перечня вещных прав на уровне гражданского кодифицированного законодательства,

подробной регламентации владельческих отношений и переосмысления института приобретательской давности. В частности, детализировать на законодательном уровне такие основания завладения чужим имуществом или бесхозным имуществом, к которым можно отнести сбор общедоступных вещей, приобретение движимых вещей, от которых отказался собственник, обращение в собственность неотребованной находки и приобретательская давность на движимые и недвижимые вещи (в частности, на объекты незавершенного строительства). Учитывая изменения темпа жизни, расширение информационных возможностей и ускорение социальных связей в обществе представляется целесообразным уменьшение сроков приобретательской давности (к примеру, в таких странах как Украина, Азербайджан, Бразилия, а срок касательно объектов недвижимости – 10 лет).

Переходя непосредственно к сфере инноваций, и соотношения данной сферы с институтом права собственности, то здесь важно изучить вопрос расширения перечня вещных прав путем включения в законодательство системы норм о правовых институтах, являющихся новеллами для отечественного гражданского законодательства:

- **право вещных выдач**, которое представляет его обладателю возможность периодически получать от собственника объекта недвижимости имущественное предоставление в форме товара, денег, работ или услуг в определенном размере, а в случае неполучения такого предоставления – правомочие распорядиться этим объектом недвижимости путем обращения на него взыскания в порядке, предусмотренном для ипотеки;

- **право застройки (суперфиция)** под которым принято понимать право владения и пользования земельным участком в целях возведения на нем здания или сооружения и его последующей эксплуатации;

- **право личного пользования – узуфрукт**. В последнее время наметилась тенденция восстановления в современном праве отдельных стран института права данного института, согласно которому собственник недвижимой вещи вправе предоставить другому лицу право личного владения и пользования такой вещью. Такое право является не передающимся по наследству и неотчуждаемым иным способом. При этом, фруктуарий (лицо, которое приобрело такое право) может пользоваться имуществом с присвоением плодов и доходов, но с обязанностью сохранения субстанции вещи и составлением за собственником номинального права собственности. По сути, данный институт призван заменить собой ряд текущих ограниченных вещных прав, в частности, право пользования жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением, право пользования помещением членом и бывших членом семьи собственника жилого помещения и др.

- **сервитуты**, в силу которых собственник господствующей вещи имеет право самостоятельно пользоваться служащей вещью (положительный сервитут) и (или) запрещать собственнику служащей вещи пользоваться такой вещью определенным образом (отрицательный сервитут), детализировать отдельные виды сервитутов (строительный, коммунальный и др.);

- **право постоянного землепользования** – иначе называемое эмфитевзис представляет собой «право владения и пользования чужим земельным участком, устанавливаемое бессрочно или на определенный срок для ведения сельскохозяйственного производства, а также для иных целей, достижение которых связано с использованием природных свойств и качеств земельного участка.

- **ипотека** – признать ее в качестве вещного права, которая в настоящий момент рассматривается как один из способов обеспечения исполнения обязательств, а потому тяготеет к обязательственным правам. Закрепить, что предметом ипотеки могут быть недвижимые вещи, а также право постоянного землевладения и право застройки, что весьма востребовано в условиях рынка.

На наш взгляд, одним важным компонентом является единство и стабильность судебной практики по делам о защите права собственности и других вещных прав. Недостаточно установить законодательные позиции, важно обеспечить их единообразное применение, особенно, в динамических условиях развития социальных ситуаций. Каждая из таких «житейских» ситуаций индивидуальна, а позиция закона – едина. Принимая во внимание значимость инновационных методов решения, возникающих сложностей, серьезным подспорьем в обеспечении защиты права собственности и других вещных прав может послужить система электронного судопроизводства, позволяющая осуществлять публикации судебных актов на соответствующем официальном ресурсе в сети Интернет. Эта система позволит анализировать различные судебные акты широкому кругу специалистов, будь то ученые, практикующие юристы, а также физические и

юридические лица, заинтересованные в защите своих прав по схожим ситуациям. Такая электронная система позволит определить, насколько решение по конкретному делу отклоняется от решений других судов, что облегчит обжалование и будет способствовать обеспечению единства судебной практики.

Сегодня крайне важно осознание необходимости поиска путей оптимизации законодательства о праве собственности и иных вещных правах, что позволит достичь намеченных целей либерализации экономики. Применение гибкого подхода и постепенное восприятие правовых институтов, используемых в других правовых семьях, их адаптация, а также шаги по отказу от консерватизма приведут к успеху в вопросах гармонизации законодательства. При этом оценка целесообразности и эффективности использования зарубежного опыта при реформировании отечественного гражданского законодательства требует обращения внимания к проблемам исторического развития учения о вещном праве с учетом особенностей, присущих отдельно взятым правовым порядкам, так и учета особенностей развития законодательной практики и доктрины, сложившихся в Узбекистане. Этим объясняется необходимость взвешенного подхода в научных исследованиях и законопроектной работе. В противном случае возможны необоснованные и далекие от действительности предложения в законопроектной работе. Назрела необходимость системного преобразования доктринального опыта и материалов судебной практики в материю правовых норм Гражданского кодекса. Учитывая, происходящие изменения в обществе, экономике нашей страны, привнесение инноваций во все сферы современной жизни, предлагается формирование обособленной, органичной, внутренне согласованной системы правового регулирования вещных правоотношений в гражданском законодательстве, устанавливающей специальные правила в отношении возникновения, изменения, прекращения, осуществления и защиты иных вещных прав; формулировка общих начал правового регулирования вещных прав непосредственно в Гражданском кодексе (признаки, система, виды и способы защиты вещных прав; особенности приобретения, прекращения и осуществления вещных прав); иерархическое строение общих и специальных правовых норм; гармонизация гражданского законодательства в русле разграничения предмета регулирования между гражданским и земельным законодательством по вопросам возникновения, осуществления и ограничения, вещных прав на земельные участки, которые по мере развития гражданского оборота могут позиционироваться как важнейший объект имущественного оборота.

References:

1. Leksii o prave sobstvennosti. Monografiya / Otv. red. prof. Ye.A.Suxanova. – M.: BYeK, 1991.
2. Dozorsev V.A. Pritsipialnie cherty prava sobstvennosti v Grajdanskom kodekse. –M., 1998. –S.228–271.
3. Raxmankulov X.R. Evolyutsiya prava sobstvennosti (Problemi sobstvennosti sravnitel'nogo issledovaniya). –T.: Adolat, 1998.
4. <http://logos-pravo.ru/zakon-o-nesostoyatelnosti-bankrotstve-no-127-fz>.